

# **BLEECKER**

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance  
Au capital de 20.787.356,70 €  
Siège social : 39 avenue George V – PARIS (75008)  
572 920 650 RCS PARIS

## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

**AU 29 FEVRIER 2020**

## **DECLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

Paris, le 25 juin 2020

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes présentés dans le rapport financier semestriel (1<sup>er</sup> septembre 2019 – 29 février 2020) sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de la Société et de l'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation du Groupe BLEECKER, que le rapport semestriel d'activité figurant en page 29 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice (1<sup>er</sup> septembre 2019 – 29 février 2020), de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice en cours.

Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD  
Président du Directoire

Monsieur Philippe BUCHETON  
Directeur Général

<b>A.</b>	<b>COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 29 FÉVRIER 2020 .....</b>	<b>5</b>
<b>I.</b>	<b>ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE.....</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ.....</b>	<b>7</b>
<b>III.</b>	<b>TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS.....</b>	<b>9</b>
<b>IV.</b>	<b>TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS .....</b>	<b>10</b>
<b>V.</b>	<b>ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS.....</b>	<b>11</b>
<b>1.</b>	<b>ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS .....</b>	<b>11</b>
<b>1.1.</b>	<b>Sur la période 1<sup>er</sup> septembre 2019 au 29 février 2020.....</b>	<b>11</b>
1.1.1.	Patrimoine .....	11
1.1.2.	Financements bancaires.....	11
1.1.3.	Baux .....	11
1.1.4.	Variation du périmètre.....	11
<b>1.2.</b>	<b>Postérieurement au 29 février 2020.....</b>	<b>12</b>
<b>2.</b>	<b>ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL.....</b>	<b>12</b>
<b>3.</b>	<b>COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL.....</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>PARTIES LIÉES .....</b>	<b>12</b>
4.1.	Rémunération des dirigeants .....	12
4.2.	Principales transactions entre les parties liées .....	13
<b>5.</b>	<b>ENGAGEMENTS DU GROUPE BLEECKER.....</b>	<b>15</b>
5.1.	Hypothèques et privilèges des prêteurs de deniers .....	15
5.2.	Nantissements de titres de participation .....	16
5.3.	Nantissements de contrats de crédit-bail immobilier.....	16
5.4.	Cautions données .....	16
5.5.	Cautions reçues .....	17
5.6.	Promesses de vente ou d'achat.....	17
5.7.	Covenants .....	17
<b>6.</b>	<b>BASE DE PREPARATION, D'EVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS .....</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION.....</b>	<b>19</b>
7.1.	Référentiel .....	19
7.2.	Normes, Amendements et interprétations non encore applicables aux exercices ouverts à compter du 1 <sup>er</sup> septembre 2019 .....	20
7.3.	Méthodes de consolidation .....	20
7.3.1.	Périmètre de consolidation .....	21
7.3.2.	Secteurs opérationnels.....	22

<b>8.</b>	<b>NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES .....</b>	<b>24</b>
<b>8.1.</b>	<b>Bilan consolidé .....</b>	<b>24</b>
8.1.1.	Actif.....	24
8.1.1.1.	Immobilisations incorporelles.....	24
8.1.1.2.	Immeubles de placement .....	24
8.1.1.3.	Clients et comptes rattachés.....	25
8.1.1.4.	Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	25
8.1.1.5.	Besoin en fond de roulement .....	26
8.1.2.	Passif .....	26
8.1.2.1.	Capitaux propres.....	26
8.1.2.2.	Passifs financiers courants et non courants.....	26
8.1.2.3.	Dépôts et cautionnements reçus.....	27
8.1.2.4.	Autres passifs courants .....	27
<b>8.2.</b>	<b>Compte de résultat consolidé.....</b>	<b>27</b>
8.2.1.	revenus locatifs.....	27
8.2.2.	Charges opérationnelles .....	28
8.2.3.	Coût des emprunts ou des dettes portant intérêt .....	28
8.2.4.	Autres produits et charges non courants.....	28
<b>8.3.</b>	<b>Variation de périmètre .....</b>	<b>28</b>
<b>B</b>	<b>RAPPORT D'ACTIVITÉ POUR LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2019 AU 29 FÉVRIER 2020) .....</b>	<b>29</b>
<b>1.</b>	<b>ÉVÈNEMENTS MARQUANTS AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2019 AU 29 FÉVRIER 2020).....</b>	<b>29</b>
1.1.	Patrimoine .....	29
1.2.	Financements bancaires .....	29
1.3.	Baux .....	29
1.4.	Variation du périmètre.....	30
<b>2.</b>	<b>COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE BLEECKER AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2019 AU 29 FÉVRIER 2020).....</b>	<b>30</b>
2.1.	Principes et méthodes comptables.....	30
2.2.	Activité et situation du Groupe BLEECKER.....	30
2.3.	Évènements significatifs postérieurs au 29 février 2020.....	30
2.4.	Activité en matière de recherche et de développement.....	31
2.5.	Description des risques et incertitudes.....	31
2.6.	Information sur l'utilisation des instruments financiers .....	31
2.7.	Information environnementale et prise en compte du développement durable .....	31
2.8.	Information sociale .....	33
2.9.	Évolution du cours du titre BLEECKER .....	33
<b>3.</b>	<b>ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR.....</b>	<b>34</b>
<b>C -</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE.....</b>	<b>35</b>

# A. COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 29 FÉVRIER 2020

## I. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

	Notes	29 02 2020	31 08 2019	28 02 2019
		K € NET IFRS	K € NET IFRS	K € NET IFRS
<b>ACTIF</b>				
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>				
Immobilisations incorporelles (1)	8.1.1.1	3 000	3 000	3 000
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
Immeubles de placement	8.1.1.2	656 840	658 540	579 539
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>656 840</b>	<b>658 540</b>	<b>579 539</b>
Autres actifs non courants		2 488	2 477	2 586
<b>Immobilisations financières</b>		<b>2 488</b>	<b>2 477</b>	<b>2 586</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>				
Actifs destinés à la vente	8.1.1.2	0	700	4 368
Clients et comptes rattachés	8.1.1.3	9 350	9 470	17 723
Avances et acomptes versés		970	619	367
Autres créances courantes		10 786	7 580	10 515
Instrument financiers dérivés		0	0	2
<b>Total des actifs courants</b>		<b>21 106</b>	<b>18 370</b>	<b>32 975</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8.1.1.4	679	1 412	7 277
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>684 113</b>	<b>683 799</b>	<b>625 379</b>

(1) Il s'agit de la valorisation de la marque BLEECKER®

	Notes	29 02 2020	31 08 2019	28 02 2019
		K € NET IFRS	K € NET IFRS	K € NET IFRS
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>268 341</b>	<b>270 819</b>	<b>188 954</b>
Capital social	8.1.2.1	20 787	20 787	20 787
Primes d'émission, de fusion, d'apport		5 976	5 976	5 976
Réserves consolidées Groupe		242 941	168 661	168 661
Résultat de l'exercice Groupe		-1 755	74 280	-6 871
<b>CAPITAUX PROPRES - PART GROUPE</b>		<b>267 949</b>	<b>269 705</b>	<b>188 553</b>
Résultat intérêts minoritaires		410	317	83
Réserve intérêts minoritaires		-18	797	317
<b>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>391</b>	<b>1 114</b>	<b>401</b>
Passifs financiers non courants		326 571	337 678	313 978
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	8.1.2.2	228 280	237 578	212 113
> Dont CBI	8.1.2.2	86 791	88 600	90 365
> Dont emprunt obligataire	8.1.2.2	11 500	11 500	11 500
Autres passifs non courants	8.1.2.2	0	0	0
Dépôts et cautionnements reçus	8.1.2.3	5 853	6 868	10 896
Provisions pour risques et charges		0	0	0
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>332 424</b>	<b>344 545</b>	<b>324 875</b>
Autres passifs courants	8.1.2.4	17 182	16 331	90 078
Passifs financiers courants		66 166	52 103	21 472
> Dont emprunts auprès des établissements de crédit	8.1.2.2	15 722	7 290	6 948
> Dont CBI	8.1.2.2	3 574	3 488	3 403
> Dont passifs financiers des actifs destinés à la vente		0	0	0
> Dont autres (*)		46 870	41 326	11 121
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>83 348</b>	<b>68 434</b>	<b>111 550</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>684 113</b>	<b>683 799</b>	<b>625 379</b>

(\*) Les passifs financiers courants n'intègrent que les comptes courants.

## II. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	Notes	29 02 2020	31 08 2019	28 02 2019
		K €	K €	K €
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>		<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>	<b>NET IFRS</b>
Revenus locatifs	8.2.1	11 704	21 035	10 313
Autres produits		450	448	235
<b>Produits opérationnels</b>		<b>12 154</b>	<b>21 483</b>	<b>10 547</b>
Charges externes		7 746	13 560	7 473
Impôts et taxes		1 473	2 934	1 881
Dotations nettes aux provisions		-140	-426	-139
Autres charges		68	389	191
<b>Charges opérationnelles</b>	8.2.2	<b>9 146</b>	<b>16 457</b>	<b>9 405</b>
Juste valeur des immeubles	8.1.1.2	-1 188	80 231	-2 577
<b>Résultat opérationnel avant cession d'actif</b>		<b>1 820</b>	<b>85 257</b>	<b>-1 435</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	8.1.1.2	<b>1 346</b>	<b>412</b>	<b>99</b>
<b>Résultat opérationnel après cession d'actif</b>		<b>3 166</b>	<b>85 669</b>	<b>-1 336</b>
Produits des autres valeurs mobilières		0	3	0
Autres produits financiers	8.2.3	1	7	0
<b>Produits financiers</b>		<b>1</b>	<b>9</b>	<b>0</b>
Intérêts et charges financières	8.2.3	4 941	10 588	5 442
Juste valeur des instruments financiers	8.2.3	0	13	11
<b>Charges financières</b>		<b>4 941</b>	<b>10 602</b>	<b>5 453</b>
<b>Résultat financier</b>	8.2.3	<b>-4 940</b>	<b>-10 593</b>	<b>-5 452</b>
<b>Variations de périmètre</b>				
Impôts		0	0	0
<b>Résultat net</b>		<b>-1 774</b>	<b>75 077</b>	<b>-6 788</b>
Part du Groupe		-1 755	74 280	-6 871
Intérêts minoritaires		-18	797	83
Résultat par action <sup>(1)</sup>		-1,56	66,05	-6,11
Résultat dilué par action		-1,56	66,05	-6,11

<sup>(1)</sup> Le nombre d'actions BLEECKER S.A. est au 29.02.2020 de  
Le nombre d'actions BLEECKER auto-détenues au 29.02.2020 est de  
Soit un nombre d'actions BLEECKER net de l'auto-détention

1 126 686  
-2 000  


---

1 124 686

<b>État du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<u>29 02 2020</u> K € NET IFRS	<u>31 08 2019</u> K € NET IFRS	<u>28 02 2019</u> K € NET IFRS
--	--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

<b>Résultat net</b>	-1 774	75 077	-6 788
---------------------	--------	--------	--------

***Éléments qui seront reclassés ultérieurement en  
résultat net***

Écarts de conversion

Réévaluation des instruments dérivés de couverture

Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente

Eléments de la quote-part des gains et pertes  
comptabilisés directement en capitaux propres des  
entreprises mises en équivalence

Impôts liés

***Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement  
en résultat net***

Réévaluation des immobilisations

Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies

Eléments de la quote-part des gains et pertes  
comptabilisés directement en capitaux propres des  
entreprises mises en équivalence

Impôts liés

**Total des gains et pertes comptabilisés directement en  
capitaux propres**

<b>Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-1 774</b>	<b>75 077</b>	<b>-6 788</b>
<i>Dont part groupe</i>	-1 755	74 280	-6 871
<i>Dont part des intérêts minoritaires</i>	-18	797	83

### III. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en K €)	Notes	29-févr-20	31-août-19	28-févr-19
<b>Résultat net de l'exercice imputable aux actionnaires de la société mère</b>		<b>(1 755)</b>	<b>74 280</b>	<b>(6 871)</b>
Part relative aux intérêts minoritaires		(18)	797	83
Retraitements pour rétablir la concordance entre le résultat net et les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation :				
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions sur actif immobilisé</i>				
<i>Écarts de réévaluation et reprise des réserves de conversion</i>				
<i>Charges/(Produits) d'impôts différés (Plus)/Moins-values sur cessions d'actifs non courants</i>		(1 346)	(412)	(99)
<i>Part des résultats des sociétés mises en équivalence</i>				
<i>(Reprises)/Dotations aux provisions courantes et non courantes et variation des actifs et dettes d'impôts courants</i>				
<i>Juste valeur des immeubles</i>	8.1.1.2	1 188	(80 231)	2 577
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>	8.2.3	0	13	11
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	8.2.3	4 940	10 579	5 441
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts</b>		<b>3 008</b>	<b>5 026</b>	<b>1 142</b>
<b>Variation des autres actifs et passifs courants et non courants</b>	8.1.1.5	<b>(314)</b>	<b>1 632</b>	<b>(3 294)</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		<b>2 694</b>	<b>6 658</b>	<b>(2 152)</b>
<b>Investissements :</b>				
<i>Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles</i>	8.1.1.2	(3 388)	(43 001)	(21 707)
<i>Acquisitions d'immobilisations financières</i>		(10)	0	(4)
<i>Cessions d'immobilisations financières</i>		0	430	325
<i>Acquisitions de titres d'auto détention</i>				
<i>Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles (*)</i>	8.1.1.2	2 659	9 269	5 617
<i>Acquisitions de filiales (nettes de trésorerie)</i>				
<i>Produits de cession de filiales (nets de trésorerie)</i>				
<i>Accroissement/(Diminution) de la trésorerie liée aux variations de périmètre</i>				
<b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>		<b>(739)</b>	<b>(33 302)</b>	<b>(15 770)</b>
<i>Accroissement net des passifs financiers courants et non courants</i>	8.1.2.2	16 959	131 513	68 863
<i>Diminution nette des passifs financiers courants et non courants</i>	8.1.2.2	(15 073)	(53 152)	(42 900)
<i>Coût de l'endettement financier net</i>		(4 028)	(8 948)	(5 441)
<i>Distribution de dividendes au public</i>			(46 337)	
<i>Distribution de dividendes aux associés</i>				
<i>Distribution aux minoritaires</i>		(704)	(1 371)	(1 371)
<i>Décassements liés aux options de vente accordées aux intérêts minoritaires</i>				
<i>Augmentations et réduction de capital</i>				
<i>Décassements auprès des minoritaires</i>				
<b>Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement</b>		<b>(2 847)</b>	<b>21 704</b>	<b>19 151</b>
<b>Augmentation nette des comptes de trésorerie</b>		<b>(891)</b>	<b>(4 938)</b>	<b>1 230</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>		<b>978</b>	<b>5 916</b>	<b>5 916</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	8.1.1.4	<b>87</b>	<b>978</b>	<b>7 146</b>

(\*) Le flux des produits de cessions d'immobilisations est retraité de la créance notariale pour un montant de 3.287 K€.

#### IV. TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

VARIATION CAPITAUX PROPRES En K€	Nombre d'actions net d'autodétention	Capital	Prime de fusion	Réserve légale	Réserves réglementées	Autres réserves	Report à nouveau	Autres réserves consolidées	Résultat de la période	Capitaux propres	Intérêts minoritaires	Total
Au 31 08 2018	1 124 686	20 787	5 976	841	5 242	9	-4 609	146 792	66 723	241 761	1 690	243 451
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Diminution de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
								-46 337		-46 337	-1 371	-47 708
Affectation résultat 2018												
				1 238			12 447	53 038	-66 723			0
Résultat de la période												
									74 280	74 280	797	75.077
Variations de périmètre												
										0		
Au 31 08 2019	1 124 686	20 787	5 976	2 079	5 242	9	7 838	153 493	74 280	269 705	1 114	270 819
Prime de fusion (pertes intercalaires)												
Diminution de capital												
Autres réserves												
Report à nouveau												
Distribution dividende												
											-704	-704
Affectation résultat 2019												
							-4 136	78 416	-74 280			
Résultat de la période												
									-1 755	-1 755	-18	-1 772
Variations de périmètre												
<b>Au 29 02 2020</b>	<b>1 124 686</b>	<b>20 787</b>	<b>5 976</b>	<b>2 079</b>	<b>5 242</b>	<b>9</b>	<b>3 702</b>	<b>231 909</b>	<b>-1 755</b>	<b>267 949</b>	<b>391</b>	<b>268 341</b>

## **V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS**

BLEECKER est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris, Compartiment C, code ISIN FR0000062150 – code mnémonique BLEE.

BLEECKER et ses filiales, ci-après "Groupe BLEECKER", se sont spécialisées dans l'immobilier d'entreprise et se développent sur le marché des locaux d'activités et de bureaux.

Les états financiers consolidés au 29 février 2020 du Groupe BLEECKER ont été arrêtés par le Directoire de BLEECKER le 22 juin 2020 et présentés au Conseil de Surveillance le 23 juin 2020.

### **1. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS**

#### **1.1. SUR LA PÉRIODE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2019 AU 29 FÉVRIER 2020**

Au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre, BLEECKER a tenu une assemblée générale ordinaire le 27 février 2020 au cours de laquelle elle a procédé à l'approbation des comptes sociaux et consolidés au 31 août 2019.

##### **1.1.1. PATRIMOINE**

Le 28 février 2020, la SCI PARC DU SEXTANT a cédé un immeuble, à usage de bureaux et de commerces, d'une surface totale de 6.003 m<sup>2</sup> environ, dépendant de l'ensemble immobilier situé à LIEUSAIN (77) ZAC du Levant, moyennant le prix total de 6 326 K€.

##### **1.1.2. FINANCEMENTS BANCAIRES**

Le 14 février 2020, la SCI 176 RIVOLI a signé un contrat de prêt bancaire d'un montant de 2 640 K€ et d'une durée de seize mois ayant pour objet le financement d'indemnités d'éviction au profit de deux locataires de l'immeuble situé à PARIS (75001), en conséquence de la résiliation de baux commerciaux intervenue dans le cadre des travaux de restructuration, rénovation et valorisation dudit immeuble.

##### **1.1.3. BAUX**

Les revenus locatifs des actifs du Groupe BLEECKER s'élèvent à 11 704 K€ au 29.02.2020 contre 10 313 K€ au 28.02.2019, soit une augmentation de 13,49 %.

Cette variation des revenus locatifs est due principalement à la prise d'effet de nouveaux baux sur la période.

##### **1.1.4. VARIATION DU PÉRIMÈTRE**

BLEECKER a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 15 novembre 2019, de la SCI CHATEAUDUN. La transmission universelle du patrimoine de la SCI CHATEAUDUN a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 17 décembre 2019.

## **1.2. POSTÉRIEUREMENT AU 29 FÉVRIER 2020**

La crise sanitaire liée au Covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 constituent un événement postérieur au 29 février 2020 qui n'a pas donné lieu à un ajustement des comptes semestriels clos au 29 février 2020.

A la date de publication du présent rapport financier semestriel, et sous réserve de l'évolution de la situation, le Groupe Bleecker n'a pas identifié d'impact significatif de cette crise sanitaire sur son activité. Grâce à la mise en place avec ses parties prenantes de mesures spécifiques principalement dans le domaine des baux (étalement de loyers) et des financements (report d'échéances) visant notamment à minimiser les impacts potentiels sur les revenus locatifs, le Groupe Bleecker a pu maintenir la facturation des loyers au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice en cours (1er septembre 2019 – 31 août 2020). Eu égard à ces mesures, le Groupe Bleecker considère que la poursuite de son exploitation n'est pas remise en cause et que son positionnement ainsi que sa stratégie sont des atouts majeurs afin de faire face à cette situation.

## **2. ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL**

Au cours de la période, il n'y a pas eu de modification du capital social. BLEECKER détient toujours 2.000 de ses propres actions.

## **3. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**

Le capital social de BLEECKER est fixé à vingt millions sept cent quatre-vingt-sept mille trois cent cinquante-six euros et soixante-dix centimes (20.787.356,70 €). Il est divisé en un million cent vingt-six mille six cent quatre-vingt-six (1.126.686) actions d'une valeur nominale de dix-huit euros et quarante-cinq centimes (18,45 €), entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Au 29 février 2020, BLEECKER détient 2 000 de ses propres actions, soit 0,18 % du capital.

Au titre du concert constitué entre Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, la société THALIE, Monsieur Philippe BUCHETON et la société AM DEVELOPPEMENT, la détention capitalistique représente 37,94% du capital (en tenant compte des actions auto-détenues).

## **4. PARTIES LIÉES**

### **4.1. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS**

L'assemblée générale ordinaire du 27 février 2020 a approuvé, en application de l'article L.225-82-2 du Code de commerce, la politique de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance à raison de leur mandat au sein de la Société, étant précisé que la politique menée ne prévoit aucune rémunération des mandataires sociaux.

Au cours de la période concernée, les membres du Directoire n'ont perçu aucune rémunération, ni aucun salaire. Les membres du Conseil de surveillance également membres du Comité d'audit n'ont perçu ni jetons de présence, ni rémunération, ni salaire de la part de la SA BLEECKER.

#### 4.2. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIÉES

Sont considérées "parties liées" les personnes morales dont les dirigeants et associés directs ou indirects sont communs avec ceux de BLEECKER. Il s'agit essentiellement des sociétés (i) SINOUE IMMOBILIER, majoritairement contrôlées par Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD, Président du Directoire, et Monsieur Philippe BUCHETON, Directeur Général et membre du Directoire, (ii) de la société AM DEVELOPPEMENT, majoritairement contrôlée par Monsieur Philippe BUCHETON et (iii) de la société THALIE, majoritairement contrôlée par Madame Muriel MARCILHACY-GIRAUD :

- Le Groupe BLEECKER maintient le schéma d'externalisation de l'asset management, de la gestion locative, et de l'asset stratégie de ses actifs immobiliers, confiée à la société SINOUE IMMOBILIER qui assure au profit de BLEECKER et de ses filiales, à des conditions normales de marché, des prestations d'asset management et de gestion locative. Les rémunérations facturées au titre des comptes semestriels clos au 29 février 2020 s'élèvent à 2.514.572 € HT pour l'asset management, contre 4.069.185 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2019, à 295.821 € HT pour la gestion locative, contre 597.404 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2019 et à 2.487.916 € HT pour l'asset stratégie contre 4.029.085 € au titre de l'exercice clos au 31 août 2019. Les prestations de commercialisation, de financement, de maîtrise d'ouvrage déléguée intégrées dans le schéma d'externalisation ainsi que les prestations de domiciliation réalisées par SINOUE IMMOBILIER au profit des sociétés du Groupe BLEECKER, se sont élevées au titre de la période à 617.096 € HT, contre 2.608.239 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2019.
- La SARL MOLIERE, crédit-preneur de l'ensemble immobilier sis 39 avenue George V à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti :
  - un bail commercial à la SNC SINOUE IMMOBILIER à effet du 01.09.2008 pour une surface de 3.254 m<sup>2</sup> environ et une durée de 12 ans fermes. Cette durée ferme a été mise en place en contrepartie d'une option d'achat, pour un prix à dire d'expert, et d'un droit de préférence portant sur l'ensemble immobilier précité, étant précisé que la SNC SINOUE IMMOBILIER a renoncé expressément à son droit de préférence et à son option d'achat pendant toute la durée du crédit-bail, soit jusqu'en 2029. Le loyer annuel actuel s'élève 2.690.255 € HT contre 2.599 959 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2019.
  - un bail commercial à la SARL GRIKOS, filiale indirecte de THALIE et AM DEVELOPPEMENT, à effet du 01.04.2011 pour une surface de 548 m<sup>2</sup> et un loyer annuel actuel de 264.000 € HT contre 261 973 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2019.
- Des contrats de domiciliation ont été consentis par la SNC SINOUE IMMOBILIER à BLEECKER et ses filiales pour la domiciliation de leur siège social au 39 avenue George V à PARIS (75008). Ces contrats prévoient une rémunération d'un montant forfaitaire annuel de 1.600 € HT par domiciliation. Le montant total facturé sur la période s'élève à 35.994 € HT. Le montant facturé s'élève à 38.400 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2019.
- La SARL ROSTAND, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 8 rue de Hanovre à PARIS (75002), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SNC SINOUE IMMOBILIER un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 01.01.2009, portant sur une surface de 56 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux. Ce bail a été prorogé au 1<sup>er</sup> janvier 2018 aux mêmes conditions. Le loyer annuel actuel s'élève à 14.521 € HT contre 9.118 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2019.

- La SARL MAHLER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 11 rue Saint-Florentin à PARIS (75008), filiale à 100% de BLEECKER, a consenti à la SAS AM DEVELOPPEMENT un bail commercial d'une durée de 9 ans à effet du 08.03.2011, portant sur une surface de 84 m<sup>2</sup> environ à usage de bureaux. Ce bail a été prorogé au 09.03.2020 aux mêmes conditions. Le loyer annuel actuel s'élève à 30.364 € HT contre 29.385 € HT au titre de l'exercice clos au 31 août 2019.
  
- Les comptes courants de la SARL THALIE et de la SAS AM DEVELOPPEMENT ouverts dans les livres de BLEECKER s'élèvent respectivement à 34 667 K€ et 11 555 K€ au titre de la période, contre 30.995 K€ et 10.330 K€ au 31.08.2019. Ces comptes courants sont rémunérés sur la base du taux d'intérêt déductible fiscalement pour les comptes d'associés. Les intérêts calculés au titre de la période s'élèvent respectivement à 222.043 € et 74.007 €, contre 134.711 € et 44.888 € au titre de l'exercice clos au 31 août 2019.

## **5. ENGAGEMENTS DU GROUPE BLEECKER**

### **5.1. HYPOTHÈQUES ET PRIVILÈGES DES PRÊTEURS DE DENIERS**

Les principaux engagements donnés par les filiales de BLEECKER sont des hypothèques et/ou des Privilèges des Prêteurs de Deniers (PPD) donnés en garantie des emprunts souscrits auprès des établissements de crédit.

Sociétés dont les biens immobiliers sont grevés d'une hypothèque et/ou d'un PPD	Prêts au 29/02/2020	Inscriptions (accessoires compris)	Capital restant dû au 29/02/2020	Capital restant dû au 31/08/2019
SARL GABRIELLI	83 332 688 €	91 665 957 €	66 082 688 €	66 082 688 €
SARL GIDE	13 385 000 €	14 053 850 €	12 740 847 €	12 924 891 €
SARL MAHLER	20 690 000 €	21 724 500 €	19 694 294 €	19 978 781 €
SARL MALLARME	10 599 694 €	14 701 700 €	10 149 500 €	10 308 500 €
SARL MOUSSORGSKI	12 590 000 €	13 219 500 €	11 984 106 €	12 157 219 €
SCI PARC DU SEXTANT	4 300 000 €	18 997 000 €	0 €	3 230 288 €
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	11 590 000 €	12 546 358 €	10 441 375 €	10 644 200 €
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	10 980 000 €	12 058 677 €	9 843 750 €	10 035 900 €
SCI 176 RIVOLI	18 540 000 €	20 394 000 €	17 803 511 €	15 314 354 €
SCI 30 HAUSSMANN	10 000 000 €	11 000 000 €	9 042 099 €	8 200 000 €
SARL RAVEL	9 240 000 €	9 702 000 €	8 795 325 €	8 922 375 €
SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée)	18 225 000 €	19 136 250 €	17 347 922 €	17 598 515 €
SARL RAVEL (ex SARL DONIZETTI absorbée)	8 500 000 €	8 925 000 €	8 090 937 €	8 207 812 €
SARL RAVEL (ex SARL RACINE absorbée)	5 250 000 €	5 512 500 €	4 997 344 €	5 069 531 €
SARL ROSTAND	18 320 000 €	19 714 625 €	17 438 350 €	17 690 250 €
SARL VERDI	7 300 000 €	7 665 000 €	6 948 688 €	7 049 063 €
SARL WAGNER	3 800 000 €	4 180 000 €	2 900 000 €	3 050 000 €
	<b>266 642 382 €</b>	<b>305 196 917 €</b>	<b>234 300 736 €</b>	<b>236 464 368 €</b>

## **5.2. NANTISSEMENTS DE TITRES DE PARTICIPATION**

BLEECKER et/ou ses filiales ont consenti des nantissements de titres de participation de leurs filiales au profit d'établissements de crédit dans le cadre de financements d'investissements immobiliers développés par les filiales dont les titres sont nantis.

Il s'agit des titres de participation des sociétés consolidées suivantes :

Sociétés	Nombre de titres nantis	% du capital
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SCI DU 15 RUE LAFAYETTE	1.000 parts sociales	100%
SARL GABRIELLI	6.100 parts sociales	100%
SARL GIDE	6.100 parts sociales	100%
SARL MAHLER	3.500 parts sociales	100%
SARL MALLARME	16.566 parts sociales	100%
SARL MOLIERE	6.100 parts sociales	100%
SARL MOUSSORGSKI	6.100 parts sociales	100%
SARL RAVEL	12.891 parts sociales	100%
SARL ROSTAND	8.100 parts sociales	100%
SARL VERDI	6.100 parts sociales	100%

Des engagements de non cession de titres ont été pris sur les titres des SARL GABRIELLI, SCI 14 RUE LAFAYETTE, 15 RUE LAFAYETTE, CROIX DU SUD, NEFLIER, 176 RIVOLI et 30 HAUSSMANN.

## **5.3. NANTISSEMENTS DE CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER**

Les contrats de crédit-bail immobilier, consentis aux sociétés MOLIERE et BLEECKER (Ex. CBI SALIERI-RAVEL, cédé à BLEECKER le 30 avril 2018), ont été nantis au profit des pools de crédits-bailleurs.

## **5.4. CAUTIONS DONNÉES**

Cautions données par BLEECKER et ses filiales : Néant.

## 5.5. CAUTIONS REÇUES

Cautions reçues par BLEECKER et ses filiales :

Sociétés	Montants au 31 08 2019	Montants au 29 02 2020	Objet
SA BLEECKER	47 021 €	48 053 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL (ex SARL BUSONI absorbée)	87 510 €	89 432 €	Caution bancaire locataire
SCI 176 RIVOLI	63 477 €	63 953 €	Caution bancaire locataire
SCI DU 14 RUE LAFAYETTE	132 315 €	135 221 €	Caution bancaire locataire
SARL GABRIELLI	11 064 952 €	9 220 794 €	Caution bancaire locataire
SARL MOLIERE	-	2 311 436 €	Caution bancaire locataire
SARL RAVEL	39 989 €	40 861 €	Cautions bancaires locataires
SARL ROSTAND	249 912 €	255 763 €	Cautions bancaires locataires

## 5.6. PROMESSES DE VENTE OU D'ACHAT

Au 29 février 2020, aucune promesse de vente ou d'achat n'a été conclue.

## 5.7. COVENANTS

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements et de la diversification des ressources. Cette liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par la centralisation et la gestion de la trésorerie du Groupe BLEECKER et par la mise à disposition de comptes courants de la part des actionnaires THALIE et AM DEVELOPPEMENT, le cas échéant.

Le Groupe BLEECKER a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Dans le cadre de certains de leurs financements bancaires, les sociétés du Groupe BLEECKER sont soumises aux covenants usuels suivants :

- le Loan to Value (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur des actifs ; 10 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 65% à 75% au maximum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement ou semestriellement ;
- l'Interest Coverage Ratio (ICR), correspondant au ratio de couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation ; 6 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter étant contractuellement fixé à 225% au minimum ; les tests sont réalisés semestriellement ;
- le Debt Service Coverage Ratio (DSCR), représentant le cash-flow généré pour servir la charge de sa dette ; 10 sociétés du Groupe BLEECKER bénéficient d'un contrat de financement bancaire qui prévoit ce *covenant*, le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 105% à 120% au minimum selon les engagements contractuels ; les tests sont réalisés, selon les financements, annuellement, semestriellement ou trimestriellement.

Le Groupe BLEECKER communique, à la demande des organismes de financement, sur le respect des clauses d'exigibilité anticipée et l'évolution des ratios contractuels. Au 29 février 2020, comme au 31 août 2019, le Groupe BLEECKER respecte l'ensemble de ses obligations contractuelles

relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée et à ces *covenants*.

Étant précisé en ce qui concerne les *covenants* que :

- s'agissant du ratio LTV, au cours du dernier test, le ratio le plus élevé constaté était de 56,8 %, alors que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 73,5% au maximum ;
- s'agissant du ratio ICR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé constaté était de 386,2 %, alors que le ratio contractuel qu'il faut respecter est de 225% au minimum ;
- s'agissant du ratio DSCR, au cours du dernier test, le ratio le moins élevé constaté par l'une des sociétés concernées était de 105% alors que le ratio contractuel qu'elle était tenue de respecter est de 105 % au minimum.

Chaque contrat de financement bancaire ayant ses propres *covenants*, le non-respect de l'un d'eux n'aurait pas d'impact sur les autres contrats de financement bancaire.

Par ailleurs, l'emprunt obligataire émis par la SA BLEECKER est également soumis au *covenant* Loan to value consolidé (LTV), soit le montant de la dette rapporté à la valeur de l'ensemble des actifs du Groupe ; le ratio à respecter se situant dans une fourchette de 75% à 80% au maximum selon l'engagement contractuel ; les tests sont réalisés semestriellement sur la base des comptes annuels ou le cas échéant semestriels du Groupe. Au 29 février 2020, comme au 31 août 2019, ce ratio est respecté.

Par ailleurs, le prêt de 11 M€ contracté au cours de l'exercice clos au 31 août 2019 est également soumis aux respects des ratios suivants : DSCR >115%, ICR >200% et LTV < 65%. Les tests sont réalisés semestriellement sur la base des comptes consolidés. Au 29 février 2020, comme au 31 août 2019, ces ratios sont respectés.

## **6. BASE DE PRÉPARATION, D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS**

Les états financiers sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des valeurs mobilières de placement, des instruments financiers dérivés, et des instruments financiers détenus à des fins de transaction qui sont évalués à leur juste valeur.

La préparation des états financiers nécessite, de la part de la direction, l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui ont un impact sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges, notamment en ce qui concerne :

- la valorisation des immeubles de placement,
- la valeur de marché des instruments dérivés,
- les provisions,
- les charges locatives, taxes et assurances lorsque leur montant n'est pas définitivement connu à la clôture.

La direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière afin de s'assurer de leur pertinence au regard de l'expérience passée et de la situation économique. Toutefois, en fonction de l'évolution de ces hypothèses, les résultats pourraient différer des estimations actuelles.

## **7. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION**

### **7.1. RÉFÉRENTIEL**

Les états financiers consolidés intermédiaires de BLEECKER au 29 février 2020 ont été préparés conformément à la norme IAS 34 – Information Financière Intermédiaire. S’agissant de comptes condensés, ils n’incluent pas toute l’information requise par le référentiel I.F.R.S. et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés de BLEECKER pour l’exercice clos le 31 août 2019.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 29 février 2020 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l’exercice clos le 31 août 2019, à l’exception de l’entrée en vigueur des normes et interprétations suivantes applicables au 1er janvier 2019 :

- La norme IFRS 16 « Contrats de location », qui remplace la norme IAS 17 et les interprétations liées, est entrée en vigueur au 1er janvier 2019. Côté preneur, la norme IFRS 16 est sans impact significatif compte tenu de l’absence de contrats de location autre que les contrats de crédit-baux déjà retraités en IAS 17. Les immeubles de placement découlant des contrats de crédit-baux continuent d’être comptabilisés au bilan au sein des immeubles de placement. S’ils sont dorénavant identifiés comme des droits d’utilisation, la dette locative déjà reconnue sous IAS 17 reste comptabilisée en passifs financiers. Par ailleurs, côté bailleur, la norme IFRS 16 n’apporte pas de modifications au bilan, et aucune incidence n’est attendue sur le compte de résultat étant donné que le groupe présentait déjà les charges locatives refacturées en chiffre d’affaires. Toutefois, le Groupe Bleecker a décidé de renommer l’agrégat « chiffre d’affaires » par « revenus locatifs », l’intégralité du chiffre d’affaires étant constitué de loyers et de refacturations prévues par les baux (cf §8.2.1).

Les amendements ou interprétation ci-dessous ont été sans incidence pour le groupe au 29 février 2020 :

- IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements fiscaux
- Amendement à la norme IFRS 9 - Instruments financiers, relatif aux clauses de remboursement anticipé dites « symétriques » ;
- Amendement à la norme IAS 28, relatif aux intérêts à long terme dans les entreprises associées et aux coentreprises ;
- Amendement relatif à la norme IAS 19, relatif aux modifications, réductions ou liquidations de régime ;
- Amendements résultant des processus d’améliorations annuelles des normes IFRS 2015-2017 ;
- Amendement relatif à la norme IAS 19, relatif aux modifications, réductions ou liquidations de régime.

## **7.2. NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS NON ENCORE APPLICABLES AUX EXERCICES OUVERTS À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2019**

Les autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvée par l'Union Européenne en 2020 ou non encore approuvées, sont les suivantes :

- Amendements des normes IAS 1 et IAS 8 - Définition de la matérialité dans les états financiers ;
- IFRS 17 – Contrats d'assurance ;
- Amendements des normes IFRS 9, IAS 39 e;t IFRS 7 : Réforme de la référence des taux d'intérêts.

## **7.3. MÉTHODES DE CONSOLIDATION**

L'ensemble des filiales de BLEECKER entre dans le périmètre de consolidation et est consolidé par intégration globale en raison du contrôle exclusif direct ou indirect de BLEECKER.

### 7.3.1. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend 24 sociétés au 29 février 2020.

Sauf mention expresse, les pourcentages des droits de vote sont identiques à la quote-part de capital détenue.

NOM	N° SIREN	Siège	% contrôle			Méthode de consolidation			% Intérêts		
			29 02 2020	31 08 2019	28 02 2019	29 02 2020	31 08 2019	28 02 2019	29 02 2020	31 08 2019	28 02 2019
BLEECKER SA	572 920 650	Paris	Société consolidante								
BRAHMS SARL	437 695 273	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI NEFLIER	451 340 301	Paris	50	50	50	IG	IG	IG	50	50	50
GABRIELLI SARL	534 937 594	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
GIDE SARL	435 372 875	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
LULLI SARL	437 952 096	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MAHLER SARL	444 344 436	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MALLARME SARL	440 193 795	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MOLIERE SARL	435 372 826	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MOUSSORGSKI SARL	440 259 380	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
MOZART SARL	440 259 521	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI PARC DU SEXTANT	491 500 229	Paris	100	100	65	IG	IG	IG	100	100	65
PROUST SARL	435 373 485	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI DE LA CROIX DU SUD	498 907 005	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI 14 RUE LAFAYETTE	539 336 255	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI 15 RUE LAFAYETTE	750 417 933	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI 176 RIVOLI	828 189 621	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI 30 HAUSSMANN	850 484 387	Paris	100	100	-	IG	IG	-	100	100	-
RAVEL SARL	437 936 727	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
ROSTAND SARL	440 182 913	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
SCI CHATEAUDUN	492 977 848	Paris	-	100	100	-	IG	IG	-	100	100
VARESE SARL	444 351 415	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
VERDI SARL	440 233 799	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100
WAGNER SARL	444 344 105	Paris	100	100	100	IG	IG	IG	100	100	100

La variation du périmètre de consolidation entre le 31 août 2019 et le 29 février 2020 s'explique par la dissolution par voie d'absorption de la SCI CHATEAUDUN au cours de l'exercice.

### 7.3.2. SECTEURS OPÉRATIONNELS

L'information relative aux secteurs opérationnels telle que communiquée ci-après est conforme aux dispositions de la norme I.F.R.S. 8. Cette présentation est faite à titre de comparaison au 29 février 2020 et au 28 février 2019.

#### Secteurs opérationnels BLEECKER au 29 février 2020

##### Par Zones Géographiques

##### - Compte de résultat global consolidé -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Revenus locatifs</b>	<b>7 132</b>	<b>4 563</b>	<b>9</b>	<b>11 704</b>
%	60,9%	39%	0,1%	100%
Autres produits d'exploitation	32	376	41	<b>450</b>
Charges d'exploitation	7 026	2 056	64	<b>9 146</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	-1 128	-22	-39	<b>-1 188</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-990</b>	<b>2 862</b>	<b>-52</b>	<b>1 820</b>
%	-54,4%	157,2%	-2,8%	100%
Produits financiers	1	0	0	<b>1</b>
Charges financières	4 175	761	5	<b>4 941</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-4 175</b>	<b>-761</b>	<b>-5</b>	<b>-4 940</b>
%	84,5%	15,4%	0,1%	100%
<b>Résultat courant</b>	<b>-5 164</b>	<b>2 100</b>	<b>-57</b>	<b>- 3 120</b>
%	165,5%	-67,3%	1,8%	100%
Résultat de cession d'actifs	0	1 346	0	<b>1 346</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>-5 164</b>	<b>3 447</b>	<b>-57</b>	<b>-1 774</b>
%	291,1%	-194,3%	3,2%	100%

##### - Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente-

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	554 400	98 970	3 470	<b>656 840</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>554 400</b>	<b>98 970</b>	<b>3 470</b>	<b>656 840</b>
%	84,4%	15,1%	0,5%	100%
Actifs destinés à la vente				
<b>Total Actif courant</b>				
%				
<b>TOTAL</b>	<b>554 400</b>	<b>98 970</b>	<b>3 470</b>	<b>656 840</b>
%	84,4%	15,1%	0,5%	100%

##### - Dettes financières-

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	296 301	55 242	178	<b>351 720</b>
<b>TOTAL</b>	<b>296 301</b>	<b>55 242</b>	<b>178</b>	<b>351 720</b>
%	84,2%	15,7%	0,1%	100%

Secteurs opérationnels BLEECKER au 28 février 2019

Par Zones Géographiques

- Compte de résultat global consolidé -

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
<b>Revenus locatifs</b>	<b>5 497</b>	<b>4 606</b>	<b>210</b>	<b>10 313</b>
%	53,3%	44,7%	2,0%	100,0%
Autres produits d'exploitation	194	39	2	<b>235</b>
Charges d'exploitation	4 670	4 483	252	<b>9 405</b>
Juste valeur des immeubles (IAS 40)	-2 872	-14	309	<b>-2 557</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-1 852</b>	<b>148</b>	<b>269</b>	<b>-1 435</b>
%	129,1%	-10,3%	-18,8%	100,0%
Produits financiers	0	0	0	<b>0</b>
Charges financières	4 686	742	24	<b>5 453</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-4 686</b>	<b>-742</b>	<b>-24</b>	<b>-5 453</b>
%	85,9%	13,6%	0,4%	100,0%
<b>Résultat courant</b>	<b>-6 538</b>	<b>-594</b>	<b>245</b>	<b>-6 887</b>
%	94,9%	8,6%	-3,6%	100,0%
Résultat de cession d'actifs	8	91	0	<b>99</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>-6 529</b>	<b>-504</b>	<b>245</b>	<b>-6 788</b>
%	96,2%	7,4%	-3,6%	100,0%

- Immobilisations corporelles & Actifs destinés à la vente-

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Immeubles de placement	477 499	100 040	2 000	<b>579 539</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>477 499</b>	<b>100 040</b>	<b>2 000</b>	<b>579 539</b>
%	82,4%	17,3%	0,3%	100,0%
Actifs destinés à la vente	0	1 200	3 168	<b>4 368</b>
<b>Total Actif courant</b>	<b>0</b>	<b>1 200</b>	<b>3 168</b>	<b>4 368</b>
%	0,0%	27,5%	72,5%	100,0%
<b>TOTAL</b>	<b>477 499</b>	<b>101 240</b>	<b>5 168</b>	<b>583 907</b>
%	81,8%	17,4%	0,9%	100,0%

- Dettes financières-

<i>En K€</i>	Paris	Ile de France	Régions	Total
Dettes financières	266 858	68 208	160	<b>335 226</b>
<b>TOTAL</b>	<b>266 858</b>	<b>68 208</b>	<b>160</b>	<b>335 226</b>
%	79,6%	20,4%	0,0%	100,0%

## 8. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### 8.1. BILAN CONSOLIDÉ

#### 8.1.1. ACTIF

##### 8.1.1.1. Immobilisations incorporelles

En K€	31 08 2019	Augmentations	Diminutions	29 02 2020
Actifs incorporels				
Marque BLEECKER	3 000			3 000
<b>Valeur nette</b>	<b>3 000</b>			<b>3 000</b>

Les 3 000 K€ correspondent à la valorisation de la marque BLEECKER telle qu'elle ressort de l'expertise de Sorgem Évaluation, expert indépendant. Au 29 février 2020, des tests de dépréciation ont été réalisés en comparaison avec la valeur économique. Ces tests sont déterminés selon les mêmes méthodes que celles retenues par l'expert indépendant, à savoir, selon la méthode des coûts.

La marque BLEECKER et le logo y attaché, appartiennent à BLEECKER et ont fait l'objet d'un enregistrement à l'INPI ainsi qu'à l'OHMI. Leur usage est exclusivement réservé à la Société BLEECKER, ses filiales, et à la SNC SINOUE IMMOBILIER.

##### 8.1.1.2. Immeubles de placement

En K€	31 08 2019	Augmentations	Diminutions	29 02 2020
Immeubles de placement	658 540	2 900	4 600	656 840
Actifs destinés à la vente	700		700	0
<b>Valeur nette</b>	<b>659 240</b>	2 900	5 300	<b>654 640</b>

Les immeubles de placement sont retenus à leur valeur d'expertise telle que définie par la norme I.A.S. 40.

Au 29 février 2020, le groupe BLEECKER détient 2 contrats de crédit-bail, ces contrats sont à taux variable.

Au 29 février 2020, le Groupe BLEECKER ne dispose pas de droit sur des biens immobiliers dans le cadre de location simple.

Le Groupe BLEECKER n'occupe aucun immeuble et ne possède aucun actif destiné à la vente.

La juste valeur des immeubles de placement, établie par un expert indépendant, est définie à l'aide des méthodes suivantes :

- Capitalisation des revenus locatifs et / ou
- Méthode par comparaison

Au 29 février 2020, la valeur de l'immeuble de la SCI 30 HAUSSMANN correspond à son coût d'acquisition, tel qu'il ressort de l'acte d'acquisition du 28 juin 2019.

Variation des immeubles de placement :

En K€	29 02 2020	31 08 2019
<b>Valeur comptable des immeubles à l'ouverture</b>	<b>658 540</b>	<b>538 960</b>
Acquisitions y compris CBI		10 300
Travaux	3 388	33 064
Dépenses ultérieures comptabilisées dans la valeur comptable		
Acquisitions dans le cadre de regroupement d'entreprises		
Entrée de périmètre		
Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente et autres sorties	700	(700)
Profits ou pertes net résultant d'ajustement de la juste valeur	(1 188)	80 231
Écarts de change nets		
Transferts vers et depuis les catégories de stocks et biens immobiliers occupés par leur propriétaires		
Cession d'actifs	(4 600)	(3 315)
<b>Valeur comptable des immeubles à la clôture</b>	<b>656 840</b>	<b>658 540</b>

Résultat de cession

En K€	29 02 2020	31 08 2019
Prix de cession	6 327	9 908
Frais de cession	-356	-639
Juste valeur prise dans les comptes à la cession	-4 624	-8 857
<b>Résultat de cession</b>	<b>1 346</b>	<b>412</b>

#### 8.1.1.3. *Clients et comptes rattachés*

En K€	29 02 2020	31 08 2019
Clients et comptes rattachés	11 674	11 934
Dépréciation	-2 324	-2 463
<b>Valeur nette</b>	<b>9 350</b>	<b>9 470</b>

Au 29.02.2020 et au 31.08.2019, le poste « *Clients et comptes rattachés* » comprend notamment une créance relative à un arriéré locataire. La provision du 31.08.2019, à hauteur de 915 K€, a été ramené à 777 K€ au 29.02.2020, compte tenu d'un paiement intervenu dans le cadre du plan de redressement judiciaire.

#### 8.1.1.4. *Trésorerie et équivalents de trésorerie*

En K€	29 02 2020	31 08 2019
Valeurs mobilières de placement	8	8
Disponibilités	671	1 404
Trésorerie	679	1 412
Découverts bancaires	-592	-434
<b>Valeur nette</b>	<b>87</b>	<b>978</b>

### 8.1.1.5. Besoin en fond de roulement

En K€	29 02 2020	31 08 2019	Variation de BFR
Avances et acomptes versés	970	619	-351
Créances clients	9 350	9 470	120
Autres passifs courants/ non courants	17 182	16 331	851
Dépôts et cautionnements	5 853	6 868	-1 015
Autres actifs courants	7 498	7 580	82
<b>Variation de BFR au 29 02 2020</b>			<b>-314</b>

## 8.1.2. PASSIF

### 8.1.2.1. Capitaux propres

Au 29 février 2020, le capital social de BLEECKER s'élève à 20.787.356,70 €, divisé en 1.126.686 actions de 18,45 € de valeur nominale chacune.

BLEECKER détient 2 000 de ses propres actions. Conformément à l'article L. 225-210 alinéa 3 du Code de commerce, la Société dispose de réserves autres que la réserve légale d'un montant au moins égal à la valeur de l'ensemble des actions qu'elle possède. Le compte de réserves indisponibles doté à cet effet s'élève à ce jour à 76.511 €.

	29 02 2020	
	Nombre d'actions	Montant en €
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	2 000	76.511 €
Auto-détention en %		0,18 %

Les capitaux propres sont détaillés dans le tableau des variations des capitaux propres consolidés présenté avec les états financiers (voir page 10).

### 8.1.2.2. Passifs financiers courants et non courants

En K€	ENCOURS	Diminution	Augmentation	ENCOURS	Remboursement < 1 an	ENCOURS	Remboursement	ENCOURS	Remboursement
	31 08 2019	29 02 2020	29 02 2020	29 02 2020		28 02 2021	1 à 5 ans	28 02 2025	au-delà de 5 ans
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>151 987</b>	<b>1 625</b>	<b>521</b>	<b>150 879</b>	<b>-3 720</b>	<b>147 159</b>	<b>-137 011</b>	<b>10 148</b>	<b>-10 148</b>
Emprunt obligataire	11 500			11 500		11 500	-11 500		
Emprunts à taux fixe	140 239	1 381		138 858	-3 199	135 659	-125 511	10 148	-10 148
Intérêts provisionnés	248	245	521	521	-521				
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>196 468</b>	<b>5 506</b>	<b>4 027</b>	<b>194 989</b>	<b>-15 576</b>	<b>179 413</b>	<b>-108 752</b>	<b>70 661</b>	<b>-70 661</b>
Emprunts bancaires	103 827	3 230	3 332	103 929	- 11 307	92 622	-92 622	0	0
Intérêts provisionnés	119	119	103	103	-103				
Crédit-bail	92 088	1 723	0	90 365	-3 574	86 791	-16 130	70 661	-70 661
Découvert bancaire	434	434	592	592	-592				
<b>Total dette brute</b>	<b>348 454</b>	<b>7 132</b>	<b>4 548</b>	<b>345 869</b>	<b>-19 296</b>	<b>326 572</b>	<b>-245 763</b>	<b>80 809</b>	<b>-80 809</b>

**Note :** La répartition des prêts se fait sur la base des amortissements annuels minimum obligatoires contractuels.

En K€	ENCOURS	Entrée de périmètre	Augmentation		Diminution		Reclassement	ENCOURS
	31 08 2019		Cash	Non cash	Cash	Non cash		29 02 2020
Emprunt obligataire	11 500							11 500
Emprunts bancaires	244 433		3 956		-5 862	884		243 411
Dettes de CBI	92 087				-1 750	28		90 364
Comptes courants d'associés	41 327		13 004		-7 461			46 870
<b>Sous-total Dettes / Flux de financement</b>	<b>389 348</b>		<b>16 959</b>		<b>-15 073</b>	<b>912</b>		<b>392 147</b>
Concours bancaires	434		592		-434			592
<b>Total</b>	<b>389 782</b>		<b>17 553</b>		<b>-15 507</b>	<b>912</b>		<b>392 739</b>

### 8.1.2.3. Dépôts et cautionnements reçus

En K€	29 02 2020	31 08 2019
Dépôts et cautionnements reçus	5 853	6 868
<b>Valeur nette</b>	<b>5 853</b>	<b>6 868</b>

Au 29 février 2020, les dépôts de garantie correspondent aux sommes versées par les locataires dans le cadre des baux immobiliers consentis par le Groupe BLEECKER.

### 8.1.2.4. Autres passifs courants

En K€	29 02 2020	31 08 2019
Dettes fiscales et sociales	3 454	3 669
Autres dettes	1 740	1 557
Produits constatés d'avance	7 694	7 139
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 294	3 967
<b>Total des dettes</b>	<b>17 182</b>	<b>16 331</b>

## 8.2. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

### 8.2.1. REVENUS LOCATIFS

En K€	29 02 2020	31 08 2019	28 02 2019
Loyers	10 363	18 250	9 192
Refacturation de charges	1 341	2 785	1 121
<b>Total des revenus locatifs</b>	<b>11 704</b>	<b>21 035</b>	<b>10 313</b>

### **8.2.2. CHARGES OPÉRATIONNELLES**

Les charges opérationnelles correspondent essentiellement :

- aux charges locatives qui incombent au propriétaire, charges liées aux travaux, frais de contentieux éventuels ainsi qu'aux frais liés à la gestion immobilière,
- aux charges locatives à récupérer auprès des locataires.

Toutes les charges y compris celles récupérables auprès des locataires sont comptabilisées en Charges. Les charges récupérées auprès des locataires sont comptabilisées en Produits.

### **8.2.3. COÛT DES EMPRUNTS OU DES DETTES PORTANT INTÉRÊT**

Conformément à la norme IAS 23, le traitement comptable de référence des frais financiers retenu est la comptabilisation en charges.

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts, les autres dettes financières, les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, ainsi que l'impact lié aux instruments de couverture.

<b>en K€</b>	<b>29 02 2020</b>	<b>31 08 2019</b>	<b>28 02 2019</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>0</b>
<i>Intérêts sur emprunts et charges financières</i>	3 952	7 765	2 868
<i>Intérêts liés aux opérations de crédit-bail</i>	989	2 823	2 574
<b>Charges financières liées aux financements</b>	<b>4 941</b>	<b>10 588</b>	<b>5 442</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>4 940</b>	<b>10 579</b>	<b>5 441</b>
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	0	13	11
<i>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>	0	0	0
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>4 940</b>	<b>10 593</b>	<b>5 452</b>

### **8.2.4. AUTRES PRODUITS ET CHARGES NON COURANTS**

Hormis les résultats liés aux cessions d'immeubles de placement, les opérations non courantes ne sont pas significatives.

### **8.3. VARIATION DE PÉRIMÈTRE**

BLEECKER a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 15 novembre 2019, de la SCI CHATEAUDUN. La transmission universelle du patrimoine de la SCI CHATEAUDUN a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 17 décembre 2019.

# **B RAPPORT D'ACTIVITÉ POUR LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2019 AU 29 FÉVRIER 2020)**

BLEECKER est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris, Compartiment C, code ISIN FR0000062150 – code mnémonique BLEE.

Le Groupe BLEECKER s'est spécialisé dans l'immobilier d'entreprise et se développe sur le marché des locaux d'activités et de bureaux.

## **1. ÉVÈNEMENTS MARQUANTS AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2019 AU 29 FÉVRIER 2020)**

Au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre, BLEECKER a tenu une assemblée générale ordinaire le 27 février 2020 au cours de laquelle elle a approuvé les comptes sociaux et consolidés au 31 août 2019.

L'activité du Groupe BLEECKER a notamment été marquée par les évènements suivants :

### **1.1. PATRIMOINE**

Le 28 février 2020, la SCI PARC DU SEXTANT a cédé un immeuble, à usage de bureaux et de commerces, d'une surface totale de 6.003 m<sup>2</sup> environ, dépendant de l'ensemble immobilier situé à LIEUSAIN (77) ZAC du Levant, moyennant le prix total de 6 326 K€.

### **1.2. FINANCEMENTS BANCAIRES**

Le 14 février 2020, la SCI 176 RIVOLI a signé un contrat de prêt bancaire d'un montant de 2.640 K€ et d'une durée de seize mois ayant pour objet le financement d'indemnités d'éviction au profit de deux locataires de l'immeuble situé à PARIS (75001), en conséquence de la résiliation de baux commerciaux intervenue dans le cadre des travaux de restructuration, rénovation et valorisation dudit immeuble.

### **1.3. BAUX**

Les revenus locatifs des actifs du Groupe BLEECKER s'élèvent à 11 704 K€ au 29.02.2020 contre 10 313 K€ au 28.02.2019, soit une variation de 13,49%.

Cette variation des revenus locatifs est due principalement à la prise d'effet de nouveaux baux sur la période.

#### **1.4. VARIATION DU PÉRIMÈTRE**

BLEECKER a procédé, en application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, à la dissolution sans liquidation, le 15 novembre 2019, de la SCI CHATEAUDUN. La transmission universelle du patrimoine de la SCI CHATEAUDUN a eu lieu à l'issue du délai d'opposition des créanciers, soit le 17 décembre 2019.

## **2. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE BLEECKER AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE (PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2019 AU 29 FÉVRIER 2020)**

### **2.1. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES**

Les états financiers consolidés intermédiaires de BLEECKER au 29 février 2020 ont été préparés conformément à la norme I.A.S. 34 – Information Financière Intermédiaire. S'agissant de comptes condensés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés de BLEECKER pour l'exercice clos le 31 août 2019.

### **2.2. ACTIVITÉ ET SITUATION DU GROUPE BLEECKER**

Libellés	01/09/2019 au 29/02/2020 en K€ (6 mois)	01/09/2018 au 31/08/2019 en K€ (12 mois)	01/09/2018 au 28/02/2019 en K€ (6 mois)
Produits opérationnels	12 154	21 483	10 547
Résultat opérationnel hors cession d'actif	1 820	85 257	(1 435)
Résultat des cessions d'actifs	1 346	412	99
Résultat opérationnel après cession d'actif	3 166	85 669	(1 336)
Produits financiers	1	9	0
Résultat financier	(4 940)	(10 593)	(5 452)
Résultat net	(1 774)	75 077	(6 788)
Part du Groupe	(1 755)	74 280	(6 871)

Le total du bilan consolidé s'élève à 684 113 K€.

Les capitaux propres consolidés part Groupe s'élèvent à 267 949 K€.

### **2.3. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS AU 29 FÉVRIER 2020**

La crise sanitaire liée au Covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 constituent un événement postérieur au 29 février 2020 qui n'a pas donné lieu à un ajustement des comptes semestriels clos au 29 février 2020.

A la date de publication du présent rapport financier semestriel, et sous réserve de l'évolution de la situation, le Groupe Bleecker n'a pas identifié d'impact significatif de cette crise sanitaire sur son activité. Grâce à la mise en place avec ses parties prenantes de mesures spécifiques principalement dans le domaine des baux (étalement de loyers) et des financements (report d'échéances) visant notamment à minimiser les impacts potentiels sur les revenus locatifs, le Groupe Bleecker a pu maintenir la facturation des loyers au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice en cours (1er septembre 2019 – 31 août 2020). Eu égard à ces mesures, le Groupe Bleecker considère que la poursuite de son

exploitation n'est pas remise en cause et que son positionnement ainsi que sa stratégie sont des atouts majeurs afin de faire face à cette situation.

#### **2.4. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT**

Il n'a pas été engagé de dépense en matière de recherche et de développement.

#### **2.5. DESCRIPTION DES RISQUES ET INCERTITUDES**

Une description des risques, et notamment des risques financiers figure au paragraphe 3 « FACTEUR DE RISQUES » (page 7) du document d'enregistrement universel de la Société publié en date du 19 décembre 2019 (ci-après « l'URD 2019 »).

Il est précisé que la pandémie du COVID-19 ainsi que la décision de confinement prise par le Gouvernement Français et la plupart des dirigeants mondiaux vont impacter l'évolution de l'environnement économique nationale et internationale (3.1.1 « *Risques liés à l'évolution de l'environnement économique* », page 8 de l'URD 2019) et l'activité locative expose le Groupe Bleecker à des risques de non-paiement des loyers et à la dépendance à l'égard de certains locataires (3.1.4 « *Risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires et au non-paiement des loyers* », pages 11 et 12 de l'URD 2019) lesquelles pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe Bleecker.

A la date de publication du présent rapport financier semestriel, le Groupe Bleecker n'a pas identifié d'impact significatif. Mais compte tenu de l'environnement exceptionnel cet impact peut être amené à évoluer. Afin de limiter l'exposition du Groupe à ces risques, le Groupe Bleecker a mis et poursuit la mise en place de mesures spécifiques notamment en matière de baux (étalement de loyers) et de financements (report d'échéances). Il est par ailleurs rappelé que le positionnement du Groupe Bleecker ainsi que sa stratégie sont des atouts majeurs afin de faire face à cette situation.

#### **2.6. INFORMATION SUR L'UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS**

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement et de refinancement de l'endettement existant, le Groupe BLEECKER doit mobiliser des ressources financières, soit sous forme de fonds propres, soit sous forme d'emprunts auprès des établissements bancaires. Ces derniers étant conclus, soit à taux fixe, soit à taux variable, le Groupe BLEECKER est donc exposé à la fluctuation des taux d'intérêts dans le temps.

Dans un contexte de taux historiquement bas, le recours à des instruments de couverture n'est pas systématique. En effet, le Groupe apprécie au cas par cas l'opportunité de souscrire à des instruments de couverture en fonction de l'évolution des taux.

#### **2.7. INFORMATION ENVIRONNEMENTALE ET PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE**

BLEECKER est engagé dans une politique de développement durable tant dans la gestion de ses actifs que dans sa stratégie d'investissement et de valorisation de son patrimoine. D'un point de vue opérationnel, BLEECKER a confié à son asset manager, SINOUE IMMOBILIER, la mise en œuvre, le déploiement et le contrôle de sa politique environnementale.

Dans le cadre de la gestion de ses actifs immobiliers, BLEECKER porte une attention toute particulière au respect des normes de sécurité, de santé et de protection de l'environnement. BLEECKER a mis en place depuis plusieurs années une organisation interne qui permet d'assurer une veille réglementaire sur ces domaines, d'identifier et de maîtriser ses risques environnementaux et de contrôler la bonne application des exigences minimales sur ses immeubles.

La réduction de l'empreinte écologique de notre activité immobilière passe également par une utilisation rationnelle et raisonnable des ressources naturelles.

Conscient des efforts à mener dans ce domaine, BLEECKER est engagé dans une démarche permettant d'évaluer et de suivre les performances environnementales de ses actifs afin d'identifier les principaux leviers d'action, qu'ils soient liés à la gestion courante des immeubles en collaboration avec les locataires, ou dans le cadre de travaux modificatifs.

Les restructurations plus lourdes font l'objet d'une réflexion globale qui intègre les enjeux environnementaux avec pour objectif l'optimisation des performances énergétiques et la qualité environnementale des immeubles.

Sur l'exercice en cours, BLEECKER déploie sa politique de développement durable au travers d'actions concrètes orientées sur les travaux en cours de réalisation sur certains actifs immobiliers :

- SARL LULLI : Rénovation complète de l'immeuble intégrant le remplacement des châssis vitrés, la mise en place d'une isolation thermique en toiture, l'installation d'un nouveau mode de chauffage et de climatisation (travaux achevés).
- SCI 30 HAUSSMAN : Rénovation des parties communes, remplacement des châssis vitrés, mise en place d'abri poubelles adaptés au tri sélectif, mise en place d'éclairage LED (en cours de réalisation).
- SARL GABRIELLI : restructuration/réhabilitation complet de l'immeuble en cours de réalisation. L'amélioration des performances environnementales de l'immeuble dans le cadre des travaux programmés est étudiée très en amont, avec pour objectif une certification environnementale selon le référentiel BREEAM International Non-Domestic Refurbishment 2015 (BREEAM RFO 2015).
- SCI 176 RIVOLI : rénovation des parties communes, remplacement de châssis vitrés, végétalisation de la cour, mise en place d'abri poubelles adaptés au tri sélectif, mise en place d'éclairage LED (en cours de réalisation).

Parallèlement, BLEECKER poursuit le déploiement de ses actions sur la gestion de ses immeubles notamment :

- le renouvellement de la certification BREEAM IN USE des cinq immeubles du Péripark de Gennevilliers (actifs détenus par la SARL RAVEL et la SA BLEECKER) selon le nouveau référentiel (version internationale du référentiel Breeam in Use 2.0:2015 - February 2016).
- le renouvellement de la certification BREEAM IN USE de l'actif détenu par la SARL MOUSSORGSKI.

BLEECKER a également initié sur cet exercice en cours une démarche globale sur l'amélioration des performances énergétiques de ses actifs qui s'inscrit dans le cadre du décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

Les premières actions réalisées ou en cours sont :

- l'établissement d'un plan de comptage de chacun des immeubles assujettis ;
- la collecte des données disponibles sur la performance énergétique des immeubles et leurs consommations ;
- la collecte des données de consommations auprès des locataires afin de pouvoir assurer en 2021 leur publication sur la plate-forme de l'Agence de la transition énergétique (Ademe).

## **2.8. INFORMATION SOCIALE**

Au 29 février 2020, le Groupe BLEECKER n'emploie aucun salarié.

## **2.9. ÉVOLUTION DU COURS DU TITRE BLEECKER**

	du 01 09 2015 au 31 08 2016	du 01 09 2016 au 28 02 2017	du 01 09 2017 au 28 02 2018	du 01 09 2018 au 28 02 2019	du 01 09 2019 au 29 02 2020
Cours +haut	108,00 €	87,00 €	136 €	110 €	193 €
Cours +bas	41,00 €	59,07 €	59,11 €	89 €	125 €

887 titres ont été échangés sur la période du 1<sup>er</sup> septembre 2019 au 29 février 2020 (Source : Euronext Paris SA).

### **3. ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

Le Groupe réalise l'intégralité de ses revenus locatifs (chiffre d'affaires) en France dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, essentiellement bureaux et locaux d'activités.

BLEECKER poursuit sa politique d'investissement en immeubles de bureaux parisiens ainsi que sur les parcs et locaux d'activités récents en Ile de France. BLEECKER demeure attentif aux opportunités qu'offre le marché concernant les actifs sécurisés de très bonne qualité, les locaux d'activité récents, implantés stratégiquement et présentant une synergie avec les actifs déjà acquis par le Groupe ; ainsi que ceux présentant une forte création de valeur.

BLEECKER poursuit également sa stratégie de revalorisation de ses actifs en patrimoine par :

- la réalisation de programmes de travaux de repositionnement,
- la restructuration/réhabilitation d'actifs, tel que celui de la rue de Grenelle à Paris 15<sup>ème</sup> développant une surface totale après travaux de 13 376 m<sup>2</sup>, intégralement loué en l'état futur d'achèvement,
- le développement de la certification environnementale BREEAM-IN-USE sur ses actifs les plus significatifs.

BLEECKER poursuit par ailleurs l'optimisation de sa dette en saisissant les opportunités de financement bancaire concernant ses nouvelles acquisitions, mais également pour le refinancement de l'endettement existant.

BLEECKER reste également susceptible de poursuivre ses arbitrages d'actifs matures ou non stratégiques, afin d'investir dans de nouveaux projets immobiliers offrant une rentabilité attractive et/ou disposant d'un potentiel de revalorisation à moyen ou long terme.

BLEECKER demeure confiant dans la poursuite de sa stratégie, grâce à son positionnement et à sa stratégie qui sont des atouts majeurs.

Compartiment C d'Euronext Paris, marché du Groupe NYSE Euronext – ISIN FR0000062150

# **C. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE**

## **BLEECKER**

Période du 1<sup>er</sup> septembre 2019 au 29 février 2020

Aux Actionnaires de la société Bleecker

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes consolidés semestriels condensés de la société **BLEECKER**, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> septembre 2019 au 29 février 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes consolidés semestriels condensés ont été établis sous la responsabilité du Directoire et arrêtés le 22 juin 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### **1. CONCLUSION SUR LES COMPTES**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes consolidés semestriels condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

## **2. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité établi le 25 juin 2020 commentant les comptes semestriels consolidés condensés, sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés semestriels condensés.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 25 juin 2020

Les Commissaires aux Comptes

**Grant Thornton**  
Membre français de Grant Thornton International

**Farec**

Amandine Huot-Chailleux  
Associée

Bénédicte Emile Dit Bordier  
Associée